

保誠擬溢價發新股籌225億 周六定價

最高每股172元 集資將用於贖回高票息債券

新股資訊

早已表明將集資抽水的英國保誠 (02378) 昨公布，計劃在香港發行新股，集資最多28.9億美元 (約225.42億港元)，最高發售價為每股172元，較上日收市價溢價近9%，料周六 (9月25日) 定價。光大新鴻基財富管理策略師溫傑表示，保誠早已表明將會「抽水」，相信這可以吸引更多散戶，亦可增加手頭資金，而理論上集資不利股價表現，幸而該股一向交投不多。

大公報記者 李信

保誠還表示，計劃通過同時公開發售和國際配售，在港籌集相當於已發行股本至多5%的資金，即最多約1.308億股股票，新股將於10月4日交易。

新股將於下月4日交易

鑒於在亞洲和非洲投資實現增長的廣泛機會，此次股票發行的收益將保持並增強保誠的財務靈活性。具體來看，該公司預計所得款項淨額的22.5億美元 (約合175億港元) 將用於贖回現有的高票息債券，剩餘款項將用於補充流動性。香港公開發行的招股說明書預計將於明日 (20日) 公布。

公開發售方面，由最初將在香港發行的至多650萬股新股組成，僅面向香港居民，其中包括向符合條件的員工和代理人提供至多130萬股的優先認購。

保誠執行總裁Mike Wells在今年8月份公布中期業績時指出，於分拆在美國從事年金業務的Jackson Financial後，英國保誠作為純粹的亞洲及非洲企業，將籌集約25億至30億美元的新股本，首選方案是向機構投資者進行完全市場化的全球發售，同時在香港向散戶投資者公開發售。

他表示，集團目標是在中期內將穆迪債務槓桿比率維持在約20%至25%，而英國保誠在經營中或會暫時性超出這一範圍，以把握不時出現的增長機遇，

賺取可觀的經風險調整回報，為保持穩健的信評級，故發新股可以提高財務靈活性及減低資產負債表槓桿。

他並指，作為一家專注於亞洲的公司，相信擴大亞洲股東基礎及提高股份在香港的流動性可帶來顯著利益。在股份發售的分配方面，需要考慮多項因素，其中包括現有股東的利益，及在香港擴大股東基礎及提高流動性的策略性裨益，作為股本集資的一部分，英國保誠亦將考慮向身為香港居民的合資格僱員及代理進行優先發售。

市況欠佳 恐難引發集資潮

分析指出，保誠贖回高票息債券，有助今年加快去槓桿化，而發新股亦可擴大集團於亞洲的投資者基礎。若交易落實，可以保持及提高公司財務靈活性，至於會否引發集資潮，則要視乎不同保險公司的財務情況而定，但目前市況欠佳，是否最佳集資時機，則難以評估。

據悉，保誠2010年在港掛牌時由於是以介紹形式在香港及新加坡上市，當時未有公開發售股份，故保誠期望透過今次發股集資，可向部分香港散戶出售股份，形式應與新股發售相似。至於發新股，由花旗、高盛、中信里昂證券、滙豐、美銀證券、瑞信、瑞銀和大華繼顯擔任联席簿記行。

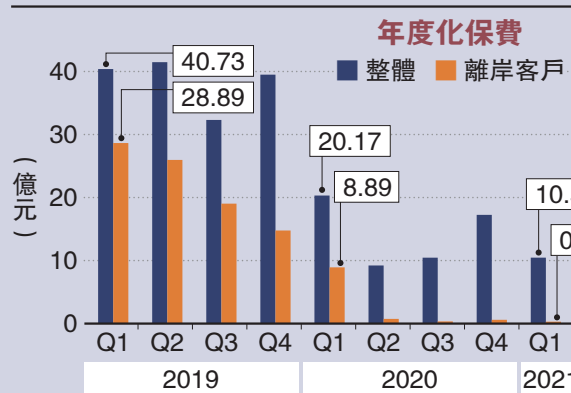


保誠擬港發新股

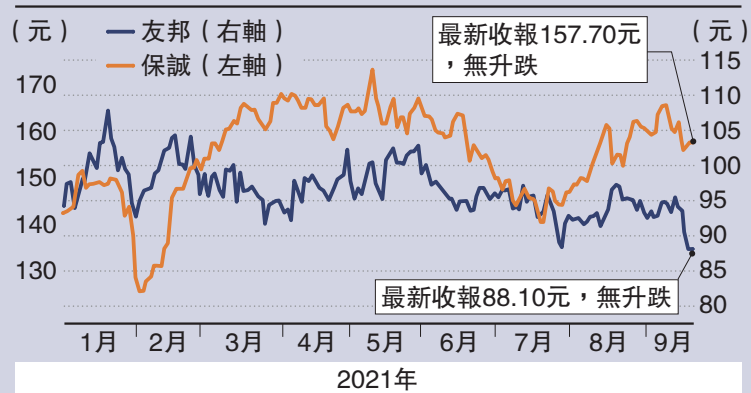
配股比率： 已發行股本約5%	發行用途： ● 22.5億美元 (約175億港元)：贖回現有的高票息債券 ● 其餘：補充流動性
配股數量： 約1.308億股新股	開始配股日期：9月20日
可調整發行量： 3270萬股新股	定價日期：9月25日
最高發行價：172元	上市日期：10月4日
集資額：最多約225億港元	

◀保誠計劃通過同時公開發售和國際配售，在港籌集最多約1.308億股股票，新股將於10月4日交易。資料圖片

保誠近季新做直接業務保費



保誠、友邦今年以來股價走勢



保誠、友邦、宏利三家險企數據比較

公司	上周五收市價	一個月變幅	今年以來變幅	市盈率	派息比率	市值
PRUDENTIAL 保誠 (02378)	157.7元	+2.47%	+9.74%	24.94倍	19.73%	4127億元
宏利 Manulife 宏利 (00945)	152.0元	-1.30%	+11.1%	8.49倍	38.10%	2952億元
AIA 友邦 (01299)	88.1元	-9.13%	-7.26%	23.67倍	36.35%	1.06萬億元

曼翹首輪近沽清 揚海半月袋百億

【大公報訊】記者梁穎賢報道：退隱樓市逾10年的桂洪地產，旗下復出之作紅磡曼翹大賣。項目挾細銀碼號召力強，全盤130伙昨日4小時賣128伙 (98%) 近沽清；另嘉里 (00683) 黃竹坑站項揚海，昨第三輪再售68伙，半月累售450伙吸金百億。兩盤造就下，新盤全日賣229伙。恒地 (00012) 鯽魚涌 THE HOLBORN今日接力首推128伙，業界料本周末一手可錄400宗成交，是連續第四周超過300宗，為去年11月以來最旺4個周末。

曼翹全盤130伙昨日晒冷，安排於紅磡香港嘉里酒店揀樓。項目賣前收逾8000登記，發展商拆開多組棟

樓，第一組須於早上10時前報到，海量準客戶魚貫進場，排隊人龍迫爆前登記處的走廊，等候區亦座無虛設。發展商公布，截至下午3時，短短5.5小時128伙已被認購，佔全盤單位逾98%。桂洪集團董事凌俊偉表示，市場反應熱烈，有近70%買家購買單位自用，符合集團助年輕人置業初衷。其餘則為投資人士，看好該區受惠即將落成的全新鐵路所帶動出的多項新發展，打算用作長線收租之用。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市區盤向來需求熾熱，而曼翹貴為今年最低入場費的市區盤區，加上地理位置方便，吸引力極強，幾乎

佔八成為80後及90後年輕人，用家及投資客各佔約五成，預期項目入伙後呎租可達約60元水平，回報率逾3厘。

膺本月吸金王的黃竹坑站項揚海，昨日第三輪推售135伙，售樓現場氣氛大致與首兩輪相若。S組及A組別準買家於上午開始正式認購，截至約下午3時，共沽68伙，3房單位率先沽清。嘉里發展香港區總經理湯耀宗表示，揚海短短半月內合共沽出450伙 (佔全盤75%)，總銷售額逾100億元。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行於揚海錄得4組大手客購入2伙，最大手一組以近8000

萬購入2伙三房戶投資。項目買家以投資者為主，佔整體六至七成。近期套股換樓投資者亦比3個月前上升約兩成，隨項目銷售進入尾聲，大部分向隅客傾向等待其他期數銷售，小部分則流入二手市場，購買區內以至山頂南等豪宅。

HOLBORN累收逾1300票

恒地鯽魚涌THE HOLBORN昨午二時截止登記認購，市場消息指，連日累收逾1300票，相對今日首推的128伙，超額9倍。

其餘新盤方面，新地 (00016) 旗下大潭皇府23號洋房，面積3447方呎，花園及天台各706及116方呎，以1.24億轉售，呎價35973元，成交紀錄冊列明交易屬集團內部轉讓。另會地旗下4貨尾盤共18伙，包括將軍澳 MONTEREY、屯門 NAPA、啟德 OASIS KAI TAK及何文田 ONE HOMANTIN，不約而同於前日 (17日) 售予關連人士，涉及總成交金額逾4.7億元，料屬內部轉讓。

陳永傑續指，本周末新盤百花齊放，戶型多元化，有逾400伙新盤推售，料成交量可達400宗，已是連續4個周末一手成交逾300宗，為去年11月以來最旺4個周末。料本周末過後，一手成交可逾1600宗，全月一手宗數預期可達2000宗。

買家心聲

購得心儀一房單位自住



曼翹銀碼低吸引不少年輕人入市，年輕買家吳小姐在家人陪同下到場揀樓。對於在芸芸買家中抽中前籌感到好彩，亦順利購得心儀1房單位自住。即使大部分銀行表明拒做項目的樓花按揭，吳直言對其入市影響不大，因為早已決定選用建築期付款，收樓始供樓。



▲曼翹昨日首輪開賣，準客戶迫爆售樓處。

中證監：取消創板新股發行定價與申購安排

【大公報訊】中國證監會昨日發布《關於修改〈創業板首次公開發行證券發行與承銷特別規定〉的決定》。

本次修改《特別規定》，取消新股發行定價與申購安排、投資風險特別公告次數掛鈎的要求；刪除累計投標詢價發行價格區間的相關規定，由深交所在其業務規則中予以明確。滬

深證券交易所、中證協同步完善了科创板、創業板新股發行定價相關業務規則。

其中，在上交所發布的《上海證券交易所科创板股票發行與承銷實施辦法 (2021年修訂) 》的通知中，是次修訂主要包括四個方面內容：一是最高報價剔除比例由「不低於10%」調整為「不超過3%」。二是

明確初步詢價結束後如確定的發行價格超過網下投資者報價平均水平的，僅需在申購前發布1次投資風險特別公告，無需採取延遲申購安排。三是對於定價不在投價報告估值區間範圍內的，取消發行人和主承銷商應當出具說明書的要求。四是強化報價行為監管，進一步明確網下投資者參與新股報價要求，並將可能出現的違規情形

納入自律監管範圍。

此外，為進一步規範證券公司承銷註冊制下首次公開發行股票行為，加強網下投資者自律管理，中證協發布《註冊制下首次公開發行股票承銷規範》、《註冊制下首次公開發行股票網下投資者管理規則》、《註冊制下首次公開發行股票網下投資者分類評價和管理指引》。

「沃爾克時刻」的借鑒意義

財經分析

李靈修

近期市場焦點非恒大莫屬，連帶着將野村證券上月發布的一篇研报炒熱。該行首席經濟學家陸挺提出，中國正在經歷沃爾克時刻 (Volcker Moment)，政府似乎決心犧牲部分經濟增長來平抑房價上漲趨勢。他並指出，這麼做有三點好處：優化經濟增長結構、縮小社會貧富差距、提振家庭生育率。其對中國經濟前景充滿信心。

沃爾克曾於1979年起擔任美聯儲主席，彼時美國接連遭遇兩次石油危機衝擊，全國陷入高通脹、高失業、低增長的滯脹危機，美元與金融體系搖搖欲墜。為遏制通脹水平，沃爾克不斷提高聯邦基準利率，至1980年4月，聯邦基準利率達到歷史前所未有的21%。但緊縮政策初時效果不彰，不僅美元繼續貶值，失業率甚至一度突破了9.5%。媒體甚至諷刺道，「沃爾克的美聯儲正在公開放高利貸」。

緊縮政策雖然導致了卡特總統連任失敗，但新上任的里根總統依然信任沃爾克，最終在1982年冬天迎來轉機，美國通脹水平開始回落，股市則是擺脫了近十年的低迷，拉開一場史詩級牛市的序幕。本輪美國經濟的擴張周期一直持續到90年代。

與之對比，中國目前的情況確與「沃爾克時刻」有所差別，至少通脹風險並不突出。深陷債務危機的恒大表面上看是受制於「三道紅線」的去槓桿壓力，但實質困境在於公司的變現能力轉差。截至今年上半年，恒大土地儲備項目778個，規劃建設面積2.14億方，對應負債超過2萬億元。

但仔細研究就會發現，恒大土儲中三成以上在低線城市，且四五線中不可售部分的车位和商舖也被記成土儲。此前媒體爆出，金茂、萬科、碧桂園等房企都曾與恒大洽談過項目出售事宜，但均未達成合作，可見恒大土儲項目的水分較大。

實際上，恒大整體的淨負債率自2017年來持續下降，但地產項目的變現能力惡化造成了當前的流動性枯竭。

目前來看，恒大債務危機大概率會軟着陆，但也要警惕處置風險時出現的次生風險，譬如金融機構對民營企業信貸厭惡情緒的上升。只有堅持調控政策不動搖，才能實現經濟增長結構的改善。從這點來看，我們從「沃爾克時刻」中最值得借鑒的地方，就是戰略定力。